

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.201 du 9 juillet 2009

A. 192.212/XIII-5242

En cause : **VANEGAS Merino,**
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

1. la Ville de Nivelles,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1300 Wavre,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 31 mars 2009 par Merino VANEGAS, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré en séance du 27 octobre 2008, par le collège communal de Nivelles, autorisant Jean-Claude RASCOL à réaffecter «un garage en habitation unifamiliale», sur un bien situé à Baulers, rue de Dinant 61, cadastré Niv. TV, section B, n° 276L (références : PH/DB/VM/CB/JS-O3AE3D 1.778.511)";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2009 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} juillet 2009 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me A. VANHUFFEL, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être exposés comme suit :

1. Le 8 avril 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles délivre à Monsieur et Madame PISCINA un permis de bâtir ayant pour objet la construction de deux maisons et un garage sur un bien sis à Baulers, rue de Dinant 61. Les deux maisons d'habitation ont été construites et les travaux relatifs au garage n'ont pas été achevés.

2. Le 3 mars 2008, le bien précité est adjudgé à Jean-Claude RASCOL aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive suite à surenchère. Le requérant est propriétaire de l'immeuble voisin situé à Baulers, rue de Dinant 65.

3. Le 1^{er} juillet 2008, Jean-Claude RASCOL introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Nivelles, ayant pour objet le changement d'affectation d'un garage en maison unifamiliale, sur un bien sis à Baulers, rue de Dinant 61. La demande de permis est accompagnée de la note explicative suivante :

" Monsieur Jean-Claude Rascol a acheté la propriété lors d'une vente aux enchères. Habitant les lieux depuis la fin du mois de juin, il souhaite rafraîchir l'ensemble en réalisant certains travaux dont la plupart sont de minime importance.

L'objet de la demande concerne une annexe jamais terminée et qui est laissée à l'abandon depuis quelques années. D'après le permis de bâtir octroyé par le Collège des bourgmestre et échevins le 8 avril 1997, ce bâtiment devait être un garage (...).

Au jour de l'acquisition du bien, le gros-oeuvre du bâtiment et la charpente de toiture étaient exécutés. Mais les châssis sans vitrage et les portes étaient pourris et la membrane de sous-toiture volait à tout vent. Par mesure de sauvegarde, M. Rascol a fait couvrir le toit pour permettre à l'annexe de sécher.

Aujourd'hui M. Rascol souhaite transformer cet ancien garage en une maison unifamiliale.

La surface de 235m² restera inchangée et aucune modification du volume n'est envisagée.

Néanmoins la façade Est sera légèrement transformée (création d'une baie et suppression d'une allège) et le terrain de cette même façade sera également reprofilé pour aménager le jardin.

Remarques par rapport au plan de secteur

Le bien se situe dans une zone bandeau. La distance de construction par rapport à l'alignement doit donc être inférieure à 50 m.

Vu la difficulté de mesurer cette distance sur la carte du plan de secteur qui est à l'échelle 1/10.000ème, vous trouverez ci-joint le plan de bornage qui a été établi lors du lotissement des parcelles 276 M, N et P (n/ 63 et 65). Suivant les coordonnées (x,y), nous pouvons dire avec précision que l'annexe se trouve à 49,55 m de la limite de la voie publique.

Etant conscients que le plan de secteur sert avant tout de plan directeur, nous nous en remettons à votre propre appréciation, néanmoins, nous tenons à préciser que nous ne dérogeons pas à ce dernier".

4. Le 3 septembre 2008, le collège communal de la ville de Nivelles accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 8 septembre 2008, le collège communal de la ville de Nivelles émet un avis préalable favorable sur la demande.

6. Le 16 septembre 2008, le dossier est transmis pour avis au fonctionnaire délégué.

7. Le 30 septembre 2008, Me Nicolas DUBOIS, conseil de Merino VANEGAS, adresse une lettre au fonctionnaire délégué, qui la réceptionne le 3 novembre 2008. Il précise notamment que ses "clients s'étonnent que ce dossier n'a pas été soumis à enquête publique dans la mesure où le permis initial est périmé, que

des travaux se sont déroulés par la suite et que l'on semble se trouver partiellement en zone agricole au plan de secteur".

8. Le 27 octobre 2008, le collège communal de la ville de Nivelles délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant invoque une atteinte à la zone agricole dans la mesure où l'acte attaqué y autorise d'importantes modifications du relief du sol (allant jusqu'à 1,50 m) et la prolongation du chemin existant afin d'y aménager des emplacements de parcage ainsi qu'une atteinte à son cadre de vie et à sa qualité de vie dans la mesure où alors même qu'il pouvait s'attendre à être voisin, dans son jardin, d'un autre jardin, il aura à subir des allées et venues de véhicules, avec tout ce que cela engendre comme nuisances (gaz d'échappement, bruit, etc.); qu'il souligne à cet égard que son jardin jouxte immédiatement la prolongation du chemin d'accès, et donc le passage de véhicules; que cette atteinte au zonage est particulièrement inacceptable, en termes de passage de véhicules; que d'autre part, dans la mesure où deux emplacements de parcage sont prévus à la gauche du bâtiment litigieux, cela le gênera de manière considérable dans le cadre de l'accès, avec son propre véhicule, à sa parcelle;

Considérant qu'il ressort des débats à l'audience et de l'examen du plan annexé à la demande et à l'acte attaqué que le seul chemin d'accès autorisé par celui-ci est un passage en gravier parallèle à la rue de Dinant, passant sous un carport, puis dessiné à angle droit pour se prolonger le long de la propriété de Jean-Claude RASCOL, à l'arrière de celle-ci; que l'acte attaqué n'autorise aucun autre chemin qui serait en prolongement de la copropriété perpendiculaire à la rue de Dinant et qui longerait le jardin du requérant; que si, sur un plan relatif à la situation existante un tel chemin apparaît, il disparaît du plan de la demande; qu'il semble également que ce chemin ne pourrait trouver sa base juridique, si elle existe, que dans le permis du 8 avril 1997 mais que l'acte attaqué en prévoit la disparition;

Considérant qu'il s'en déduit que le risque de préjudice grave allégué ne peut résulter de l'exécution de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée; qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le neuf juillet deux mille neuf par :

M.	DAOUD,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUD.